

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

Cristiano Branchieri Escola, leiloeiro oficial inscrito na JucisRS sob o nº 285/13, devidamente autorizado pelo(a) Exmo.(a), Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que serão levados a leilão os bens penhorados no **PROCESSO Nº 5026163-08.2021.8.21.0010** em que **Estado do Rio Grande do Sul** move contra **NDG Chicotes Elétricos Ltda.**, na forma e condições que seguem:

BENS PENHORADOS:

LOTE ÚNICO: DOIS IMÓVEIS URBANOS AUTÔNOMOS, OBJETOS DAS MATRÍCULAS Nº 25.654 E 27.305 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE CAXIAS DO SUL/RS, MELHORES DESCRITOS NOS LOTES 2 E 3.

Valor de Avaliação: R\$ 2.880.739,79 (dois milhões oitocentos oitenta mil setecentos e trinta e nove reais e setenta e nove centavos).

Valor Mínimo para Lance: R\$ 1.440.369,89 (um milhão quatrocentos quarenta mil trezentos sessenta e nove reais e oitenta e nove centavos).

LOTE 2: TERRENO URBANO COM 262,00 M², SOBRE O QUAL ESTÁ EDIFICADO UM PRÉDIO COMERCIAL EM ALVENARIA, COM ÁREA APROXIMADA DE 816,00M², LOCALIZADO À RUA FERNANDES VIEIRA E OBJETO DA MATRÍCULA Nº 27.305 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral: “UM TERRENO URBANO, constituído de parte dos lotes números 13 e 14, do quarteirão nº 286, antigo letra “B”, setor 04, zona 44, numerações administrativas do Bairro Sagrada Família, nesta cidade de Caxias do Sul, o qual antigamente fazia parte do lote rural nº 3 do Travessão Pedro II, Sétima Léguas, 1º distrito deste município, sem benfeitorias, com frente ao noroeste, à rua Fernandes Vieira, lado par, distando aproximadamente 24,50 metros da esquina com a Rua Irmão Martinho, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais Ruas Irmão Anastácio e Conselheiro Dantas, sem benfeitorias, com a área de 262,00m² (duzentos e sessenta e dois metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Noroeste, por 12,00m, com a Rua Fernandes Vieira; ao Leste, por dez metros com parte do lote nº 15, de Luiz Carlos Giacomet; ao Norte, por 22,00m, com propriedade de Rodolfo Caetano Giacomet e s/m.; e, ao Sul, por 28,50m, com propriedade de Nélcio D. Giacomet & Cia Ltda e de Nélcio Giacomet”. **Av.2:** “CODIFICAÇÃO CADASTRAL: Certifico, que o imóvel acima matriculado passou a ter a seguinte descrição: Um terreno constituído pelo lote nº 19, da quadra 286 setor 04, zona 44, antigos lotes 13, e 14, da quadra 286, distando 24,50m, da rua Irmão Martinho, sito ao lado par, da rua Fernandes Vieira, ao Norte, com terras de Rodolfo Giacomet, ao Sul, com terras de Rodolfo Giacomet, e ao Noroeste, com rua Fernandes Vieira e ao Leste, com terras de Luiz C. Giacomet, quarteirão formado pelas ruas Fernandes Vieira, rua Irmão Martinho, rua Irmão Anastácio, e rua Conselheiro Dantes, com área dito terreno de 262,00m². Tudo conforme petição de 06/01/1986, ficando uma via deste documento arquivado n/cartório”. **Av.3:** “CONSTRUÇÃO: Certifico, a existência de um prédio residencial em alvenaria com dois pavimentos com a área total construída de 300,00m², sito à Rua Irmão Anastácio, nº 65 [...]”. **Av.4:** hipoteca; **Av.7:** penhora; e **Av.8:** penhora.

Observação: Sobre o terreno encontra-se edificado prédio atualmente utilizado para fins comerciais, tendo sido averbada na Av.3/27.305 uma construção de alvenaria com dois pavimentos e área total de 300,00 m².

Todavia, conforme avaliação judicial, a edificação existente possui quatro pavimentos, incluindo o subsolo, e área construída aproximada de 816,00 m², estando a área excedente pendente de regularização registral.

Valor de Avaliação: R\$ 2.506.960,00 (dois milhões quinhentos seis mil novecentos sessenta reais).

Valor Mínimo para Lance: R\$ 1.253.480 (um milhão duzentos cinquenta e três mil quatrocentos oitenta reais).

LOTE 3: TERRENO URBANO COM 333,50 M², SEM BENFEITORIAS, SITUADO NA ESQUINA DAS RUAS IRMÃO MARTINHO E CONSELHEIRO DANTAS, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 25.654 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral: “Um terreno urbano, constituído pelo lote número 01, do quarteirão número 286, anterior letra “B”, Setor 04, zona 44, numerações administrativas, do Bairro Sagrada Família, nesta cidade de Caxias do Sul, e que antigamente fazia parte do lote rural número 03, do Travessão Pedro II, 7ª légua, 1º distrito deste município, localizado na esquina formada pelas ruas Conselheiro Dantas e Irmão Martinho, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais ruas Irmão Anastácio e Fernandes Vieira, sem benfeitorias, com a área de 333,50m², de forma triangular, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte por mais ou menos 34,00m, com a Rua Irmão Martinho, lado par; ao Sudoeste, por 29,00m, com o lote 02, de Nélcio David Giacomet; e ao Sudeste por 23,00m, com a Rua Conselheiro Dantes, lado par”. **Av.4:** penhora; e **Av.5:** penhora.

Valor de Avaliação: R\$ 373.779,79 (trezentos setenta e três mil setecentos setenta e nove reais e setenta e nove centavos).

Valor Mínimo para Lance: R\$ 186.889,89 (cento oitenta e seis mil oitocentos oitenta e nove reais e oitenta e nove centavos).

Maiores informações quanto aos demais registros e averbações, sugere-se a consulta às Matrículas nº 27.305 e 25.654 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul/RS

Data do 1º Leilão: dia 05 de novembro de 2026 às 16h05min.

Data do 2º Leilão: dia 03 de dezembro de 2026 às 15h00min.

Inexistindo propostas para o 1º leilão, terá seguimento o 2º leilão.

Valor de Avaliação (englobado): R\$ 2.880.739,79 (dois milhões oitocentos oitenta mil setecentos e trinta e nove reais e setenta e nove centavos).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão (englobado): R\$ 1.440.369,89 (um milhão quatrocentos quarenta mil trezentos sessenta e nove reais e oitenta e nove centavos).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão (englobado): R\$ 1.440.369,89 (um milhão quatrocentos quarenta mil trezentos sessenta e nove reais e oitenta e nove centavos).

Localização do Bem: Lote 2: Rua Fernandes Vieira, nº 65, Bairro Sagrada Família, Caxias do Sul/RS; Lote 3: Esquina das Ruas Irmão Martinho e Conselheiro Dantas, Bairro Sagrada Família, Caxias do Sul/RS.

Modalidade dos Leilões: Simultâneo (On-line e Presencial).

Local dos Leilões: Avenida Therezinha Pauletti Sanvitto, 208/910, Edifício Vittorio Corporate, Bairro Vilaggio Iguatemi, na cidade de Caxias do Sul/RS e, também, através do endereço: <http://www.cristianoescolaleiloes.com.br>.

Observações: (I) Lances registrados na modalidade *Online* ou *Simultâneo*, através do site, serão considerados à vista; (II) A arrematação do bem acima descrito far-se-á mediante o pagamento imediato do preço no ato do leilão. Àqueles que desejarem efetuar o pagamento em prestações, deverão apresentar suas propostas até o início do 1º leilão (por valor não inferior ao da avaliação); e, até o início do 2º leilão (por valor que não seja considerado preço vil ou definido pelo Juízo). As propostas de pagamento parcelado deverão, obrigatoriamente, prever a entrada de 25% do lance à vista, sendo o restante parcelado em até 30 meses, garantido por caução idônea (cheque ou fiador), quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Ainda, as propostas para aquisição em prestações deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo; (III) Sugere-se a leitura atenta dos “termos de uso” disponíveis no site www.cristianoescolaleiloes.com.br

Através deste edital, ficam intimadas as partes, eventuais credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários, coproprietários, cônjuges/companheiros e terceiros interessados na forma da lei. Caberá ao interessado analisar, comparar, medir, contar, testar, visitar, bem como sanar eventuais dúvidas existentes sobre quaisquer bens ofertados a anteceder a realização dos leilões, restando ciente de que a arrematação se dará em caráter “*ad corpus*”, atentando-se também ao princípio “*propter rem*” quando aplicável, não cabendo ao adquirente reivindicar quaisquer garantias, compensações, majorações, complementos, ou mesmo, alegação de desconhecimento das leis vigentes. As despesas com o leilão e comissão do leiloeiro deverão ser pagas pelo arrematante no ato do leilão, cumprindo-se com o disposto no artigo 23, parágrafo 2º, da LEF, em caso de execução fiscal. O valor da comissão devida ao leiloeiro fica estabelecida em 5%, conforme determinação judicial. Em caso de acordo, adjudicação ou remissão da dívida após o início das atividades necessárias à expropriação judicial, o percentual de 3% para bens imóveis e 5% para bens móveis será suportado por quem ensejar o cancelamento dos leilões, sendo adicionalmente cobradas taxas de remoção e armazenagem para bens móveis. Maiores informações através dos telefones: (54) 3533.6152 e (54) 98165.4141, e-mails: contato@cristianoescolaleiloes.com.br e assistente@cristianoescolaleiloes.com.br ou pelo site: www.cristianoescolaleiloes.com.br.

Caxias do Sul/RS, 15 de setembro de 2026.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito